

Số: 4109/BTP-PLDSKT
V/v lấy ý kiến về “Đề án Trung tâm
giao dịch bất động sản và quyền sử dụng
đất do Nhà nước quản lý”

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Trả lời Công văn số 4935/BXD-QLN ngày 12/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc lấy ý kiến về Đề án Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý (sau đây gọi là dự thảo Đề án), trên cơ sở hồ sơ được cung cấp và trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về sự cần thiết ban hành Đề án (Mục I Phần mở đầu)

Dự thảo Đề án chưa thể hiện rõ sự cần thiết của việc thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và giao dịch quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý (sau đây gọi là Trung tâm) và cần được bổ sung, hoàn thiện thêm. Cụ thể:

1.1. Về cơ sở chính trị, trong thời gian qua, Đảng và Nhà nước đã đề ra nhiều chủ trương, chính sách về xây dựng, hoàn thiện pháp luật nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản,... Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, cập nhật, bổ sung các văn bản, Nghị quyết của Đảng để thể chế hóa đầy đủ, hợp lý các đường lối, chủ trương, chính sách liên quan đến đất đai, thị trường bất động sản trong quá trình nghiên cứu, xây dựng, đề xuất mô hình tích hợp, đảm bảo chặt chẽ, công khai, minh bạch, tránh bị sơ hở và lạm dụng, lạm quyền trong thực tiễn; đảm bảo tuân thủ đúng yêu cầu của Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật; Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025; Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ;... Cụ thể: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã đặt ra yêu cầu: “*Cơ cấu lại thị trường bất động sản, đất đai, tài nguyên đất để đất đai, tài nguyên được sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả cao*” (trang 121, Văn kiện Tập 1); “*Phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; thị trường quyền sử dụng đất*” (trang 133, Văn kiện Tập 1); “*Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản...theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy*

đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế” (trang 98, Văn kiện Tập 2). Bên cạnh đó, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã nêu: “*Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.*”... Đồng thời, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu thêm về chủ trương, định hướng về mục tiêu vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước, vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực phát triển, tạo thuận lợi cho kinh tế tư nhân tiếp cận các nguồn lực về đất đai, vốn, nhân lực chất lượng cao tại Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới và Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

1.2. Về cơ sở pháp lý, Mục I Phần thứ nhất dự thảo Đề án phân tích về cơ sở pháp lý gồm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đây chưa phải là cơ sở pháp lý rõ ràng cho việc thành lập Trung tâm.

1.3. Về cơ sở thực tiễn, Mục I Phần thứ nhất dự thảo Đề án cũng chưa có phân tích một cách tổng quan về những bất cập từ thực tiễn dẫn đến việc cần thành lập Trung tâm. Việc đánh giá tác động, đánh giá tính khả thi của đề án chưa đầy đủ. Một số nội dung trong dự thảo Đề án còn đơn giản, thể hiện rõ ở Phần thứ ba, không mô tả rõ vị trí, chức năng, nhiệm vụ của từng chủ thể tham gia hoặc về đề xuất mô hình số hóa Trung tâm còn khá sơ lược, chưa dự liệu hết khả năng phức tạp và tính chiều sâu pháp lý và kể cả tính lịch sử của các giao dịch bất động sản.

2. Về thực trạng sàn giao dịch bất động sản, Văn phòng công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm hành chính công, Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam (Phần thứ nhất dự thảo Đề án)

2.1. Về tổng thể, dự thảo Đề án mới đánh giá khái quát về thực trạng hoạt động của các sàn giao dịch, hoạt động công chứng, văn phòng đăng ký đất đai...,

chưa thể hiện nhiều số liệu, thông tin chứng minh cho các nhận định đánh giá, chưa chỉ rõ được nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế (do quy định của pháp luật hay do quá trình tổ chức thực thi hay do cả hai). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục đánh giá kỹ, toàn diện, bổ sung thêm các dữ liệu cần thiết để có căn cứ đánh giá chính xác, khách quan thực trạng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, hoạt động công chứng, hoạt động của các văn phòng đăng ký đất đai... và bổ sung các nguồn trích dẫn số liệu để tăng thêm tính chặt chẽ của việc đánh giá (và chịu trách nhiệm toàn diện về việc nhận định, đánh giá trong dự thảo Đề án).

2.2. Về thực trạng hoạt động của văn phòng công chứng (Mục II Phần thứ nhất của dự thảo Đề án), dự thảo Đề án có nhiều nội dung cần được cân nhắc, chỉnh lý, đảm bảo tính chính xác như:

- Cần sử dụng thuật ngữ thống nhất “*Tổ chức hành nghề công chứng*” bởi thuật ngữ này bao hàm Văn phòng công chứng và Phòng công chứng (thuộc Sở Tư pháp).

- Cần bổ sung phân tích về thực trạng chứng thực giao dịch hợp đồng tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch bởi ngoài việc quy định các giao dịch được công chứng (bắt buộc theo yêu cầu) pháp luật còn quy định về việc chứng thực giao dịch, hợp đồng. Bên cạnh đó, thông tin về kết quả chứng thực chữ ký (trang 31, 32) “*trong thời gian 07 năm thực hiện Luật Công chứng năm 2014, tổ chức hành nghề công chứng trên cả nước đã... chứng thực chữ ký giấy tờ, tài liệu, chứng thực bản sao từ bản chính được gần 52 triệu việc;...*” cần được lược bỏ vì vấn đề chứng thực chữ ký bản sao không thuộc phạm vi của Đề án.

- Một số thông tin, nhận định và số liệu liên quan đến hoạt động công chứng tại dự thảo Đề án còn chưa chính xác, chưa trích dẫn nguồn chính thức. Chẳng hạn, dự thảo Đề án nêu một giao dịch bất động sản mất trung bình từ 3 đến 5 ngày làm việc, có thể kéo dài hơn nếu cần kiểm tra hồ sơ gốc hoặc xác minh qua nhiều cấp; tính theo biểu phí công chứng do Bộ Tư pháp ban hành, thường dao động từ 0,1% đến 0,5% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, tùy theo mức giá... Theo quy định của Luật Công chứng, thời hạn công chứng không quá 02 ngày làm việc, thực tế các giao dịch công chứng thường được thực hiện trong ngày, trừ những giao dịch có nội dung phức tạp. Việc thu phí công chứng được thực hiện theo Thông tư 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động Văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên thì phí công chứng

thu theo giá trị tài sản/giá trị hợp đồng¹ hoặc không theo giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch². Các giao dịch được tính theo giá trị tài sản có mức thu tối đa là 0,1%, không có quy định nào từ 0,1% đến 0,5%.

- Các đánh giá về tồn tại hạn chế của hoạt động công chứng tại Mục II.3 Phần thứ nhất dự thảo Đề án cần được cân nhắc kỹ lưỡng, có trích dẫn nguồn chính thức, lược bỏ một số nhận định nhạy cảm, chưa chính xác và đã được khắc phục trong thời gian qua³ bởi Luật Công chứng năm 2024⁴, Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng. Ví dụ: nhận định *“phạm vi các giao dịch công chứng bắt buộc còn chưa thật rõ; thời điểm có hiệu lực của giao dịch, hợp đồng phải công chứng còn quy định chưa thống nhất giữa các Luật”* cũng chưa đảm bảo tính chính xác bởi quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan hiện đã rõ ràng, thống nhất, khó khăn vướng mắc là do việc hiểu, nắm vững quy định của pháp luật còn hạn chế.

Do đó, để hoàn thiện nội dung đánh giá thực trạng hoạt động của Văn phòng công chứng, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cập nhật chính xác quy định pháp luật, các thông tin về thực tiễn để có căn cứ đánh giá chính xác, khách quan thực trạng hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng; phối hợp chặt chẽ với đơn vị chuyên môn thuộc Bộ Tư pháp, Hội Công chứng viên Việt Nam.

3. Về đề xuất mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý (Phần thứ ba dự thảo Đề án)

3.1. Về thành lập Trung tâm theo mô hình tổ chức sự nghiệp công lập

Như đã đề cập ở trên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung nội dung và luận giải kỹ lưỡng sự cần thiết của việc thành lập Trung tâm; sự phù hợp với chủ trương cải cách thể chế, tinh gọn bộ máy của Nhà nước, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Khoá XII về một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị

¹ Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, chia, tách, nhập, đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, chia tách, nhập, đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng trên đất; hợp đồng mua bán, tặng cho tài sản khác, góp vốn bằng tài sản khác; Tính trên giá trị tài sản; văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản v.v.

² Công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản, hợp đồng bảo lãnh v.v

³ như đánh giá về chất lượng công chứng viên, việc hợp danh của các công chứng viên còn mang tính hình thức, chủ yếu là “thuê hợp danh”; việc phát triển tổ chức hành nghề công chứng còn chưa nhất quán, có phần lúng túng; việc ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động công chứng còn hạn chế; hạn chế của công tác quản lý nhà nước, vai trò của tổ chức xã hội nghề nghiệp;...

⁴ Luật Công chứng năm 2024 đã xác định rõ phạm vi công chứng và thẩm quyền của công chứng viên; quy định về các giao dịch phải công chứng; bổ sung một số quy định để nâng cao chất lượng đầu vào, nâng cao chất lượng và tính chuyên nghiệp trong hoạt động công chứng; sửa đổi, bổ sung quy định về tổ chức hành nghề công chứng (quy định về chiến lược phát triển về lĩnh vực công chứng và đề án quản lý, phát triển các tổ chức hành nghề công chứng), định hướng chuyển đổi các Phòng công chứng sang Văn phòng công chứng với lộ trình thích hợp; bổ sung quy định về công chứng điện tử;...

tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả (Mục III.2.2), Nghị quyết số 56/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả (điểm b khoản 2 Điều 2), Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước, đảm bảo không bị sơ hở, buông lỏng quản lý nhà nước. Trong bối cảnh toàn bộ hệ thống tổ chức hành nghề công chứng sẽ được xã hội hóa toàn bộ vào năm 2028⁵, theo đó các Phòng công chứng Nhà nước sẽ được chuyển đổi thành Văn phòng công chứng thì việc thành lập Trung tâm của Nhà nước có chức năng xác nhận các giao dịch về bất động sản có thể có sự xung đột về chính sách, định hướng. Mặt khác, trong bối cảnh đẩy mạnh xã hội hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân theo tinh thần Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, cần phát huy nguồn lực từ người dân và doanh nghiệp với tinh thần “*cái gì doanh nghiệp và người dân làm tốt hơn thì Nhà nước nhất định không làm*”, Nhà nước cần tập trung kiến tạo thể chế, chiến lược, còn việc thực thi giao cho người dân, doanh nghiệp làm những gì pháp luật không cấm.

Dự thảo Đề án tham khảo mô hình tổ chức, cơ chế vận hành của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam để làm hình mẫu nhưng chưa đi sâu, phân tích những điểm khác biệt về mặt pháp lý giữa các loại tài sản được giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam với quyền sử dụng đất và bất động sản. Đặc biệt, dự thảo Đề án cũng không đưa ra được những nhược điểm của mô hình Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam, bởi lẽ trong thực tế cuộc sống, mô hình này cũng đã bộc lộ một số hạn chế như tình trạng đẩy giá, thổi giá.

Dự thảo Đề án nêu kinh phí hoạt động của Trung tâm do ngân sách nhà nước bảo đảm, được bố trí trong dự toán cho hoạt động thường xuyên của Sở Xây dựng hoặc đơn vị sự nghiệp của UBND tỉnh/thành phố được cơ quan có thẩm quyền giao hàng năm. Dự thảo chưa làm rõ cơ chế cấp ngân sách, chưa có phương án tính toán cụ thể chi phí duy trì, cũng chưa làm rõ mô hình tự chủ tài chính (nếu có). Trong bối cảnh ngân sách Nhà nước đang bị áp lực lớn, việc hình thành thêm một thiết chế mới cần đánh giá tác động kỹ lưỡng.

3.2. Về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm

Dự thảo Đề án nêu nhiều định hướng, thiết kế cho mô hình Trung tâm, các nội dung này có nhiều vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu, cân nhắc kỹ lưỡng. Cụ thể:

a) Về sự phù hợp của tổ chức và hoạt động của Trung tâm với quy định pháp luật hiện hành

Dự thảo Đề án nêu nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm với một số định hướng vượt khung với pháp luật hiện hành như:

⁵ Điều 15, Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

- Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định sàn giao dịch bất động sản phải được tổ chức dưới hình thức doanh nghiệp có đăng ký hoạt động trong khi Đề án lại đề xuất thành lập Trung tâm như một đơn vị sự nghiệp công lập - tức là một thực thể không có tư cách pháp nhân doanh nghiệp.

- Dự thảo Đề án quy định Trung tâm thẩm tra, thẩm định tính pháp lý của nguồn cung bất động sản, quyền sử dụng đất; xác nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thay cho việc công chứng, chứng thực các giao dịch về bất động sản. Nội dung này không được quy định tại Bộ luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Công chứng...

- Trung tâm được giao thực hiện gần như toàn bộ quy trình giao dịch bất động sản, từ kiểm tra quy hoạch, xác minh thông tin, tư vấn pháp luật, tiếp nhận hồ sơ, xác nhận hợp đồng, nộp thuế, đến cấp Giấy chứng nhận. Đây là tổ hợp chức năng hiện do ít nhất 5 cơ quan khác nhau đảm trách, bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Cục Thuế, Văn phòng Đăng ký đất đai, các tổ chức hành nghề công chứng và các cơ quan này đang vận hành, hoạt động theo các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau.

- Dự thảo Đề án dự kiến xác định phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn có nhiều nội dung đang chồng lấn với phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật hiện hành của Trung tâm dịch vụ hành chính công, của cơ quan đăng ký đất đai nhưng chưa có nội dung và chưa có dự kiến chính sách về việc tách bạch phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm với Trung tâm dịch vụ hành chính công, với cơ quan đăng ký đất đai cũng như cơ chế phối hợp, cơ chế trao đổi thông tin trong thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan này liên quan đến giao dịch bất động sản. Theo đó, trường hợp thành lập Trung tâm là một đơn vị độc lập, đề nghị cần có chính sách cụ thể theo hướng xác định nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm trong phạm vi tiếp nhận thông tin và nhu cầu về giao dịch hoặc đưa bất động sản vào giao dịch; thực hiện trung gian đàm phán, hỗ trợ xác lập giao dịch bất động sản; thực hiện hỗ trợ xác nhận giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản và thực hiện các thủ tục liên quan về chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với bất động sản...; không bao gồm việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký đất đai để đảm bảo tính ổn định trong quản lý đất đai, phù hợp về thẩm quyền quản lý đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, cũng cần có chính sách đồng bộ trong việc phối hợp giữa Trung tâm và các cơ quan, tổ chức liên quan đến đảm bảo được tính khả thi, hiệu quả trong tổ chức thực hiện.

Để có cơ sở, thông tin cho cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nêu rõ mô hình tổ chức và hoạt động của Trung

tâm có những nội dung nào vượt khung pháp luật và đề xuất giải pháp về thể chế để triển khai Đề án.

b) Về thẩm quyền của Trung tâm liên quan đến công chứng, chứng thực

Dự thảo Đề án (trang 81 đến 87) nêu Trung tâm có thẩm quyền “xác nhận” giao dịch bằng tin nhắn hoặc giấy xác nhận, xác nhận của Trung tâm có giá trị “giao dịch có hiệu lực”. Theo cách thể hiện này thì các giao dịch, hợp đồng mà pháp luật bắt buộc phải công chứng, chứng thực⁶ sẽ không phải công chứng, chứng thực mà ký kết ngay tại Trung tâm (trừ giao dịch qua công ty môi giới, Sàn giao dịch bất động sản tư nhân). Như vậy việc hình thành Trung tâm với ý tưởng thay thế cho việc công chứng, chứng thực các hợp đồng về bất động sản cần phải được nghiên cứu, cân nhắc kỹ và cần có sự trao đổi, thống nhất với Bộ Tư pháp về thẩm quyền của Trung tâm trong mối quan hệ với hoạt động công chứng, chứng thực giao dịch, hợp đồng. Bộ Tư pháp cho rằng, việc xây dựng dự thảo Đề án theo hướng giao cho Trung tâm thẩm quyền xác nhận thay cho việc công chứng, chứng thực là không phù hợp với tính chất, giá trị của hoạt động công chứng⁷. Trong quá trình xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Công chứng năm 2024, Bộ Tư pháp đã nhiều lần nêu quan điểm về vai trò không thể phủ nhận của hoạt động công chứng trong việc cung cấp dịch vụ công (không phải là thủ tục hành chính), đảm bảo các giao dịch hợp pháp, ngăn chặn rủi ro (bao gồm cả rủi ro pháp lý và các tranh chấp khác).

Bộ Tư pháp đề nghị hoàn thiện dự thảo Đề án theo hướng cần tách biệt rõ ràng chức năng tổ chức giao dịch và chức năng công chứng giao dịch bất động sản, không hợp nhất hai chức năng này trong cùng một thiết chế hành chính⁸. Theo đó, với những giao dịch bất động sản trên thị trường thứ cấp (trang 84 dự thảo Đề án) thì thực hiện theo quy trình tương tự dạng giao dịch qua công ty môi giới, Sàn giao dịch bất động sản tư nhân (thể hiện tại trang 84 dự thảo Đề án). Cụ thể:

⁶ Quy định về các giao dịch trong lĩnh vực BĐS phải được công chứng, chứng thực (trong đó có giao dịch về nhà ở, kinh doanh BĐS) đã được ghi nhận tại khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 9, 16 và 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023; Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023.

⁷ Hoạt động công chứng đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật (không chỉ là việc chứng kiến sự thỏa thuận, ký kết hợp đồng, kiểm tra khả năng có thể đăng ký sang tên,...) mà còn bao gồm việc xem xét về điều kiện của chủ thể, đối tượng giao dịch như (1) chủ thể có năng lực hành vi dân sự phù hợp không, có phải là chủ thể được giao kết hợp đồng không, người nước ngoài được tham gia những giao dịch nào, người đại diện có hợp pháp không, (2) tài sản có được phép giao dịch không (bao gồm cả việc chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế với nhà nước/ không phải thực hiện nghĩa vụ dân sự khác/ không bị hạn chế quyền); (3) Giao dịch đã xác lập có hạn chế quyền thực hiện giao dịch khác (như đã xác lập hợp đồng thế chấp thì không được phép mua bán, chuyển nhượng nhưng vẫn có thể làm được hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản; đã lập di chúc thì vẫn có thể lập hợp đồng mua bán; đã lập hợp đồng đặt cọc với chủ thể A thì không thể bán cho B trong thời hạn đặt cọc)... Đây là những nghiệp vụ đòi hỏi có đào tạo bài bản chuyên sâu, kiến thức, kỹ năng hành nghề mới đảm bảo được yêu cầu của thực tế hết sức phức tạp.

⁸ Công chứng viên đóng vai trò quan trọng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch. Công chứng viên là người có đủ tiêu chuẩn theo quy định của Luật Công chứng, được bổ nhiệm để hành nghề công chứng, cung cấp dịch vụ công do Nhà nước ủy nhiệm thực hiện nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch. Quy trình công chứng được coi là “tám lá chắn” đầu tiên để ngăn ngừa các vụ lừa đảo nhà đất, tranh chấp hợp đồng - điều mà một “sàn giao dịch” thuần túy về mặt kỹ thuật khó có thể thay thế.

- Các bên xác lập hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng, sau đó tổ chức hành nghề công chứng có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Trung tâm để thực hiện các bước tiếp theo. Quy trình này đảm bảo triển khai chủ trương xây dựng cơ chế liên thông giữa các cơ quan có liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản đã được Chính phủ đặt ra tại Mục II.2.c Nghị quyết số 172/NQ-CP ngày 19/11/2020 của Chính phủ về chính sách phát triển nghề công chứng.

- Nhân viên pháp lý tại Trung tâm có nhiệm vụ tư vấn thủ tục hành chính, hỗ trợ kỹ thuật về biểu mẫu, hướng dẫn quy trình tiếp nhận - không thực hiện thẩm định nội dung hoặc kiểm tra tính hợp pháp của giao dịch, không thực hiện chức năng kiểm tra pháp lý chuyên biệt như công chứng viên.

c) Về thực hiện giao dịch bất động sản của Trung tâm (trang 81-87 dự thảo Đề án).

- Dự thảo Đề án chưa thể hiện rõ phạm vi (1) các giao dịch tại Trung tâm là giao dịch ở dạng thị trường sơ cấp hay cả sơ cấp, thứ cấp; (2) đối tượng của giao dịch là tài sản theo pháp luật về kinh doanh bất động sản hay là bất động sản nói chung; (3) chưa nêu rõ các giao dịch tại Trung tâm chỉ trong phạm vi các giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản.

- Dự thảo Đề án thiết kế quy trình thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất, bất động sản qua Trung tâm tương đối đơn giản, chưa phù hợp với các tình huống rất đa dạng có thể xảy ra trên thực tế như: chưa rõ chủ thể xác định năng lực chủ thể, tình trạng hôn nhân, người đại diện, tính xác thực của các bên tham gia giao dịch và các chủ thể khác có liên quan đến các bên tham gia giao dịch; giải quyết trong trường hợp quyền sử dụng đất, bất động sản tham gia giao dịch đang bị thế chấp tại ngân hàng hay một trong người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản đã bị chết hoặc người sử dụng đất, chủ sở hữu bất động sản đang bị tạm giam, thi hành án phạt tù; nội dung thỏa thuận các bên trong nhiều mối quan hệ có liên quan như thừa kế, cam kết tài sản chung, riêng; tình trạng tài sản chẳng hạn trường hợp quyền sở hữu, quyền tài sản bị chi phối hoặc bị hạn chế giao dịch như di sản để thờ cúng, tài sản bị ngăn chặn, bất động sản gắn với các quyền phức tạp như như quyền bề mặt, quyền hưởng dụng, quyền bất động sản liên kế đều tác động ảnh hưởng tới hệ quả pháp lý của giao dịch...

- Dự thảo Đề án cũng chưa làm rõ trách nhiệm của Trung tâm, cán bộ thực hiện việc “xác nhận” giao dịch khi phát sinh tranh chấp hoặc có sai sót, ảnh hưởng đến an toàn pháp lý của giao dịch, chưa xây dựng cơ chế bồi thường tương tự như hoạt động công chứng.

4. Một số vấn đề kỹ thuật

Ngoài ra, đề nghị cơ quan chủ trì rà soát, chỉnh lý việc sử dụng từ ngữ,

chỉnh lý một số nội dung, nhận định tại dự thảo Đề án để đảm bảo tính chính xác, phù hợp quy định pháp luật:

- Sửa cụm từ “đăng ký giao dịch đảm bảo”, “đăng ký giao dịch” thành “đăng ký biện pháp bảo đảm” (trang 22, 26, 28, 32, 33).

- Sửa cụm từ “Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện nơi có bất động sản” do theo quy định của pháp luật đất đai chỉ có Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai (trang 26, mục I.2.2.e phần thứ nhất).

- Sửa câu “Theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở thì các giao dịch có tính chuyển dịch quyền sử dụng đất và chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở (mua bán, tặng cho, chuyển nhượng, **thế chấp**, tặng cho, góp vốn) thuộc nhóm giao dịch bắt buộc phải công chứng để bảo đảm an toàn pháp lý và quyền lợi cho người dân.” theo hướng bỏ từ “**thế chấp**” vì giao dịch thế chấp không dẫn đến chuyển dịch quyền quyền sử dụng đất và chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở (trang 36).

- Đề nghị cập nhật lại việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai vì đến thời điểm hiện nay, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập đầy đủ Văn phòng đăng ký đất đai (trang 39).

Bộ Tư pháp xin gửi Bộ Xây dựng để tham khảo, thực hiện đúng quy định pháp luật. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- TT Nguyễn Thanh Tú (để b/c);
- TT Mai Lương Khôi (để b/c);
- PVT Lê Thị Hoàng Thanh (để biết);
- Cục BTPP; Cục ĐKGDBĐ và BTNN (để phối hợp);
- Lưu: VT, Vụ PLDSKT (KTN, Dung).

PL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ PHÁP LUẬT DÂN SỰ - KINH TẾ



Nguyễn Hồng Hải

